

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA**  
**Dott. Ing. Luca Tonti**

**Esecuzione immobiliare n. 110 /2023**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Cappellini Alberto**

**promossa da:**

**contro:**

Foligno, li 05/06/2024

CTU Dott. Ing. Luca Tonti



**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Luca Tonti, con sede in Foligno (PG), Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2469, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (d'ora innanzi CTU) relativamente alla causa civile iscritta al n. 110/2023 R.G. con provvedimento del 20/12/2023, comunicato mezzo posta elettronica certificata in data 22/12/2023, dal Giudice Dott. Alberto Cappellini.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva al tecnico il seguente quesito:

*“ L'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:*

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
2. *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3. *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);*
4. *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
5. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
6. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
7. *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie*

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



- commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
8. verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
  9. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
    - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
    - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
    - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
  10. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
  11. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
  12. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
  13. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il

---

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



- rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
14. alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
  15. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
  16. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
  17. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
  18. determini il valore dell'immobile, considerandolo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quando ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;
  19. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



- a. dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla consegna della pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
20. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
21. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Il G.E. disponeva il deposito della relazione di stima entro e non oltre 150 giorni dal conferimento dell'incarico (dal 20/12/2023); fissava, quindi, per la comparizione del debitore e delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 27/06/2024.

In data 07/05/2024 il CTU depositava istanza di proroga del termine di espletamento delle operazioni peritali a causa di un ritardo nella risposta, da parte del Comune di Deruta, alla domanda di accesso agli atti amministrativi inoltrata in data 29/02/2024 e sollecitata in data 15/04/2024.

In data 10/05/2024 il G.E. concedeva proroga al termine per il deposito della relazione richiesta sino al 20/06/2024, differendo l'udienza ex art. 569 c.p.c., ovvero ex art. 600 c.p.c., al 12/09/2024.

\*\*\*

---

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014





In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. (punto 1.), si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta per i beni pignorati; la stessa risultava completa, con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 18/09/2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.

Si è provveduto preliminarmente ad esaminare gli atti di causa al fine di reperire tutte le informazioni necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici e per una maggiore chiarezza sullo stato dei luoghi prima di procedere al sopralluogo.

In data 11/01/2024 si è provveduto ad estrapolare le visure storiche per immobile e le visure planimetriche al Catasto Fabbricati tramite il sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia inerenti agli immobili in oggetto.

In data 16/01/2024 ho trasmesso comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento all'esecutata per l'inizio delle operazioni peritali, fissandole per venerdì 02 febbraio 2024 ore 14:30 presso i beni oggetto di pignoramento.

La comunicazione, in data 25/01/2024, è ritornata al mittente in quanto il destinatario risultava irreperibile; in ogni caso, dopo contatto telefonico e per le vie brevi con l'IVG Custode, si procedeva ad effettuare il sopralluogo alla data sopra definita dal CTU, acquisendo un esito negativo (vedi "Verbale accesso IVG" del 02/02/2024).

In data 27/02/2024 fu eseguito un secondo accesso presso il compendio pignorato sito in Loc. Ripabianca di Deruta (PG), Via Ugo Bassi, n. 21 (vedi "Verbale accesso IVG" del 27/02/2024). L'accesso, questa volta, fu compiuto con esito positivo riscontrando, all'interno degli immobili oggetto di pignoramento, la totale assenza di persone.

In fase di ispezione, ho potuto procedere all'accesso dell'immobile al fine di analizzare lo stato dei luoghi. È stato eseguito un esame metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificare la rispondenza dell'immobile con quanto rappresentato in visura planimetrica catastale, reperendo tutti i dati possibili utili all'espletamento del mandato (conformità catastale, analisi degli impianti, verifica dello stato di uso e manutenzione dei beni oggetto di pignoramento).

In data 29/02/2024 lo scrivente CTU provvedeva ad inoltrare, presso il Comune di Deruta (PG) Ufficio Urbanistica e Edilizia, istanza di accesso agli atti amministrativi mezzo posta elettronica certificata, giusto protocollo n. 3460 del 29/02/2024, al fine di verificare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile. Visto il mancato riscontro dalla Pubblica Amministrazione, in data 15/04/2024 si

---

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



provvedeva ad inoltrare, presso il Comune di Deruta (PG) Ufficio Urbanistica e Edilizia, sollecito di richiesta di accesso agli atti amministrativi mezzo posta elettronica certificata, giusto protocollo n. 5937 del 15/04/2024;

In data 15/05/2024, giusto protocollo n. 7515 del 15/05/2024, il Comune di Deruta provvedeva ad inoltrare al CTU, mezzo posta elettronica certificata, la documentazione urbanistica e edilizio-concessoria disponibile in archivio, al fine di verificare la conformità urbanistica così come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

### TUTTO CIO' PREMESSO

sulla base di quanto rilevato, lo scrivente CTU è in grado di redigere la seguente

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ELENCO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Deruta (PG) come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
40	24	15	A/2	2	6,5 vani	Tot.: 139 mq Tot. escluse aree scoperte: 139 mq	520,33 euro
Indirizzo: Strada Esterna Comunale Ripabianca-Casalina n. 35 Piano T-1-2							

e risultano intestati nel seguente modo:


### PROVENIENZA

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 110/2023 risultano pervenuti all'esecutata mediante Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio Alberti Francesco del 15/11/2006 repertorio n. 10672/4784 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014







per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 40 Particella 24 Subalterno 15.

Da un successivo esame aggiornato al 10/06/2024, con riferimento alla ricerca ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ispezione n. T350413, non sono risultate, nel ventennio, ulteriori trascrizioni rispetto a quelle sopra elencate.

#### **ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI**

Con riferimento al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale recuperata telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, nello specifico:

- Visura storica dell'immobile al 11/01/2024 di cui al catasto fabbricati del Comune di Deruta (PG) al Foglio 40, Particella 24, Subalterno 15 (appartamento e fondo);
- Visura planimetrica presente in banca dati catastale al 11/01/2024 per l'unità immobiliare di cui al catasto fabbricati del Comune di Deruta (PG) al Foglio 40, Particella 24, Subalterno 15 (appartamento e fondo);
- Estratto di mappa presente in banca dati catastale al 11/01/2024 di cui al catasto terreni del Comune di Deruta (PG) al Foglio 40, Particella 24;

e con riferimento alla documentazione edilizia recuperata nel corso dell'accesso agli atti amministrativi del Comune di Deruta (PG) in data 15/05/2024, nello specifico:

- Denuncia di inizio attività ex art. 2 C. 60 L. 23.12.96 n° 662 modificata dall'art. 11 del D.L. 25.03.1997 n° 67 convertito con modificazioni dalla Legge 23/05/1997 n° 135 per "Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche di sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'art. 2 del Decreto del Ministero dei LL.PP. 02/04/1968, non modifichino la destinazione d'uso" presentata da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato in Deruta, Fraz. Ripabianca, Via U. Bassi, n. 35, del 12/02/2001 prot. n. 2755 del 20/02/2001.

---

#### **B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



Tutto ciò premesso, si segnala che NON SONO STATE RISCONTRATE difformità catastali e/o edilizio-urbanistiche tra quanto depositato e autorizzato presso i Pubblici Uffici e quanto effettivamente rilevato in sito.

Si segnala che sull'immobile NON risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

#### **CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI CON IL PIGNORAMENTO**

Si esprime un parere di conformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento con quelli di cui allo stato attuale del bene; si evidenzia una piccola difformità, non pregiudizievole né rilevante ai fini della seguente trattazione, in merito all'indirizzo del bene pignorato: in visura catastale viene espresso "Strada Esterna Comunale Ripabianca-Casalina n. 35", mentre nella DIA del 12/02/2001 prot. n. 2755 del 20/02/2001 recuperata presso gli Uffici del Comune di Deruta (PG) viene riportato "Via U. Bassi". Si conferma, a seguito di ispezione in loco, l'indirizzo di "Via Ugo Bassi, n. 21".

#### **VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO**

Si segnala la NON esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Alla data dei sopralluoghi in sito, 02 febbraio 2024 e successivo 27 febbraio 2024, i beni oggetto di perizia risultavano libero da persone e non occupati, né dall'esecutata né da terzi.

#### **VINCOLI, ONERI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE**

Per accedere all'unità immobiliare di cui alla procedura, occorre percorrere, dal piano terra, un ingresso ed una scala condominiale; tali aree sono a servizio di due unità immobiliari, compresa quella oggetto di perizia, per cui non ricorre l'obbligo di costituzione in condominio (unità immobiliari inferiori a 8). Come comunicato verbalmente dall'esecutata in fase di sopralluogo del 27/02/2024 e dalla proprietà della seconda unità immobiliare nel sopralluogo del 02/02/2024, non esistono vincoli e/o oneri condominiali di nessuna natura né spese condominiali (né di natura ordinaria né di natura straordinaria) insolute relative all'ultimo biennio.

---

### **B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente CTU ritiene si possa procedere alla vendita in UNICO LOTTO.

## UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e secondo, oltre fondo al piano terra, di un immobile di civile abitazione, accessibile da piano terra per mezzo di un ingresso e una scala condominiale, e risulta ubicato in Comune di Deruta (PG), Frazione Ripabianca, Via Ugo Bassi, n. 21 in zona centrale del borgo. L'unità immobiliare confina su due lati, in aderenza, con altra proprietà e zone condominiali, mentre sui restanti due lati si affaccia sulla pubblica via (rispettivamente Via Ugo Bassi e Via Del Monte).

Il bene pignorato confina in aderenza, al catasto terreni, con le part. 23-25, salvo altri e come in diritto.



### **B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014





### DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'unità immobiliare sopra descritta fa parte di un edificio posto all'interno del tessuto storico della frazione, costituito da più unità immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono composti da un appartamento a destinazione d'uso residenziale posto al piano primo e secondo, accessibile da piano terra per mezzo di un ingresso ed una scala condominiale, con esposizione prevalentemente est-ovest. Completa la proprietà un locale ad uso fondo posto al piano terra accessibile dalla pubblica Via Del Monte.

L'unità residenziale è composta da un locale ad uso ingresso, cucina, soggiorno e terrazzo al piano primo; tre camere, bagno e disimpegno al piano secondo; con annesso locale ad uso fondo al piano terra; i locali hanno un'altezza di 2,60 m al piano primo, 2,85 m al piano secondo e 1,65 m al piano terra.

Le strutture principali dell'immobile sono del tipo a pietrame e ciottoli misto mattoni pieni, i solai sono tradizionali del tipo latero-cementizi, la copertura è del tipo a capanna con struttura portante in latero-cemento con rivestimento in manto di laterizio; la zona condominiale di ingresso e scala di accesso al piano primo risulta, nelle pareti e nel soffitto, intonacata e tinteggiata, mentre l'ingresso è pavimentato con mattonelle di graniglia e i gradini della scala sono rivestiti in pietra.

La porta di ingresso, dall'esterno, alla zona condominiale, quest'ultima non riscaldata, risulta essere in ferro e vetro singolo; percorrendo la scala condominiale, si arriva al piano primo, dove l'accesso all'unità immobiliare presenta un portone blindato rivestito in legno.

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014





L'appartamento in oggetto è posto al piano primo e piano secondo; varcata la soglia, si entra nell'ingresso, per poi procedere verso il soggiorno (dotato di un piccolo terrazzo) e la cucina, oltre un piccolo vano a uso ripostiglio presente al di sotto delle scale interne di accesso al piano secondo.

Dalle scale, rivestite in legno, si accede al piano secondo dove è presente un disimpegno tra tre camere, di metrature simili, e un bagno.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutta la zona giorno di piano primo e in parquet al piano secondo (camere e disimpegno), mentre in bagno è presente gres porcellanato, sia a pavimento che in parete, come rivestimento. Si segnala un rivestimento in piastrelle anche in cucina, in corrispondenza del lavandino, della zona fornelli e dei piani di lavoro.

L'unità immobiliare risulta completamente intonacata e tinteggiata (solai e pareti); le porte interne sono di legno tamburato, mentre gli infissi, in sufficienti condizioni manutentive, sono in legno con vetro singolo e persiane in ferro.

L'appartamento risulta libero su due lati, mentre gli altri due confinano, rispettivamente, con zone condominiali e altra proprietà.

Gli impianti sono in buono stato di manutenzione, parzialmente completi delle relative certificazioni (recuperate nel corso del sopralluogo per l'impianto di riscaldamento, assenti per la parte elettrica-gas-idrica-di scarico); l'impianto di riscaldamento è sottotraccia e autonomo grazie ad una caldaia a gas metano a camera stagna posizionata in cucina, mentre i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio e scalda-salviette in bagno. L'impianto idro-sanitario risulta costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie, l'impianto elettrico è sottotraccia, gas cucina, TV, citofono. Completa la parte impiantistica un condizionatore installato al piano primo in soggiorno del tipo a split con macchina esterna posizionata sul terrazzo.

La condizione di manutenzione interna dell'unità immobiliare si può giudicare buona, mentre all'esterno le facciate sono in cattivo stato di manutenzione con zone in cui l'intonaco esterno si presenta ammalorato con distacchi. Si aggiunge la presenza di un sottotetto allo stato grezzo, ad uso deposito accessibile mediante una scala in muratura da una camera di piano secondo ed un fondo al piano terra, anch'esso allo stato grezzo con la presenza di un'autoclave con pompa e vasi di espansione a servizio dell'impianto idrico.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive dell'edificio, dell'unità immobiliare e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica di sopralluogo allegata.

---

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei beni oggetto di pignoramento; tali superfici sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall’Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

LOCALI E DESTINAZIONE D’USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
PIANO TERRA Fondo	12 mq	20 %	2,40 mq
PIANO PRIMO Ingresso, soggiorno, cucina	65 mq	100 %	65,00 mq
PIANO PRIMO Balcone	5 mq	25 %	1,25 mq
PIANO SECONDO Disimpegno, camere, bagno	70 mq	100 %	70,00 mq
SOMMA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			138,65 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata)			139,00 mq

14

Criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 “Servizi – agenzie immobiliari- Requisiti di Servizio”, oggi UNI EN 15733/2011, del DPR 138/98 - allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

#### CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito.

Pertanto, sulla scorta di quanto esposto in premessa, con riferimento alle informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari (valore di mercato), a studi tecnici del luogo, tenuto conto dell’attuale richiesta del mercato edilizio in zona e del listino dei prezzi degli immobili accertati presso

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY

e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014





L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni secondo semestre 2023, dell'Agenzia delle Entrate e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari (quali, ad esempio, l'ubicazione, la dislocazione, l'altezza di piano, l'esposizione, la funzionalità interna e la dotazione di impianti, nonché le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione), si è potuto determinare il valore dei beni oggetto della seguente trattazione.

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ha restituito i seguenti valori:

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN €/mq	MAX €/mq	
680,00	1.000,00	750,00

L'indagine di mercato, intesa come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche complessive dei beni in oggetto, hanno restituito i seguenti valori:

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN. RILEVATO €/mq	MAX. RILEVATO €/mq	
786,00	916,00	800,00

Di conseguenza, il valore assunto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, considerando le analisi svolte, è pari a 780,00 euro /metro quadrato.

L'importo complessivo è quindi pari a:

**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
 e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
 Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
 Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014



PARAMETRI DI VALUTAZIONE		VALORE TOTALE DEI BENI
VALORE ASSUNTO €/mq	CONSISTENZA mq	
780,00	139,00	(780,00 €/mq x 139,00 mq)
VALORE TOTALE DEI BENI		108.420,00 €
<b>VALORE TOTALE DEI BENI</b> (arrotondato)		<b>108.500,00 €</b>

Il valore di mercato elaborato secondo la stima sintetica-comparativa è dunque pari a **€ 108.500,00 (euro centottomila /cinquecento) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).**

\*\*\*

Di tutto quanto sopra il C.T.U. riferisce all'III.mo Giudice, ritenendo di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire tutte le risposte ai quesiti posti; si resta a disposizione per eventuali e/o ulteriori indagini che dovessero ritenersi necessarie.

CTU  
Dott. Ing. Luca Tonti



**B&T engineering**

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY  
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it  
Dott. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347.1924561  
Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347.9369014

